

打造“好房子” 建设“宜居宅”

国家标准《住宅项目规范》落地,规定新建住宅建筑层高不低于3米,4层及以上住宅设置电梯等

■ 据新华社电

为适应人民群众提升居住品质的需要,住房和城乡建设部3月31日发布国家标准《住宅项目规范》,要求住宅项目建设应以安全、舒适、绿色、智慧为目标,遵循“经济合理、安全耐久,以人为本、健康舒适,因地制宜、绿色低碳,科技赋能、智慧便利”的原则。

新规范规定了新建住宅建筑层高不低于3米,4层及以上住宅设置电梯;提高了墙体和楼板隔声性能;提高了户门、卫生间门的通行净宽;提高了阳台等临空处栏杆高度;要求公共移动通信信号覆盖到公共空间和电梯轿厢内;要求空调室外机安装在专用平台;规定了不同气候区供暖、空调设施设置要求等。新规范将于今年5月1日起施行。



一小区在加装电梯
宁夏回族自治区银川市

提升住宅空间标准 提高居住舒适性

规范提升了住宅空间标准,提高了居住的舒适性。规范明确新建住宅建筑的层高提升为“不低于3米”。

“规范将层高提升了20厘米,这一调整考虑了我国居民身高增长的趋势,能有效改善空间感受。”中国建筑科学研究院高级建筑师曾宇表示。

提升20厘米,既改善空间高度,也给室内天然采光和自然通风带来提升,增加生活便利度的同时,增强了功能灵活性,为多样化装修、技术发展、生活需求变化提供更充足的条件。

在居住环境方面,规范要求每套住宅都有满足日照标准的房间。

随着人民生活水平的提高,居民对安静环境的要求越来越高。住宅项目规范,在住宅隔声和噪声指标方面,提高了住宅建筑卧室、起居室与相邻房间之间墙、楼板的隔声性能要求,提高了建筑外窗的隔声性能,并规定了建筑设备,如电梯、水泵等传播至卧室起居室内的建筑设备结构噪声限值。

“规范对住宅声环境指标要求进行了提升,能大幅减少噪声干扰问题。”中国建筑科学研究院声学研究室主任闫国军说,规范将楼板隔声性能指标由“不大于75分贝”提升为“不大于65分贝”,有利于切实提升居住品质,减少邻里干扰。

强化适老化设计 提升居住满意度

抵御严寒和酷暑是建筑的基本功能,室内热环境质量是保证人体健康舒适,提升居住满意度的关键性能指标。规范从冬季保暖、夏季隔热,以及建筑通风三方面对住宅建筑提出基本性能要求,规定严寒和寒冷地区的住宅建筑应设供暖设施,夏热冬冷地区的住宅建筑应设供暖、空调设施或预留安装位置。

此外,规范要求4层及以上住宅设置电梯。对于电梯配置标准的提升,住房和城乡建设部建筑设计标准化技术委员会委员朱显泽说,这能方便老年人和行动不便者的出行需求,方便普通居民日常出行和搬运重物,也有利于医疗救护。目前,我国二三层集合住宅很少,新规基本涵盖绝大多数住宅建筑,可避免未来再面临加装电梯的难题。

应对老龄化社会需求,规范系统强化适老化设计,要求卫生间便器和洗浴器旁

应设扶手或预留安装条件;要求每个住宅单元至少应有1个无障碍公共出入口;提高了户门、卧室门、厨房门和卫生间门的通行净宽要求,方便搀扶老年人进出,或乘坐轮椅进出。

在住宅安全性上,规范对燃气、电气等多项标准进行了提升,提出住宅建筑防雷措施,规定住宅建筑的通信设施应采用光缆到户方式建设,要求在住宅建筑的公共空间和电梯轿厢内能随时接听和拨打电话。

“新规范以整体思维提升住宅品质,以住宅项目整体为对象规定其规模、布局、功能、性能和关键技术措施等,有力支撑城镇住宅项目高质量发展。”住房和城乡建设部相关司局负责人说,我国住宅建设进入品质提升新阶段,要不断完善标准规范,推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”,满足人民群众对于改善居住条件的新期待。



浙江省级未来社区江南社区 (本版均为新华社图)

□ 焦点

住宅层高“长个”会带来哪些变化

■ 据新华社电

当住宅空间实现“立体生长”,居住品质将迎来怎样的变化?

“更大的窗户”“更高的天花板”“更开阔的空间”……层高的增加,对于住宅舒适性的提升有着重要意义。

今年全国两会上,政府工作报告提出,适应人民群众高品质居住需要,完善标准规范,推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。

提高住宅层高,正是通过“立标准”推进“好房子”建设的重要体现。随着《好房子建设指南》的编制推进和《住宅项目规范》的修订升级,我国住宅建设标准正经历重大变革。其中,将住宅层高标准提升至不低于3米,为提升住宅品质按下了“空间革命”的启动键。

2011年版《住宅设计规范》明确“住宅层高宜为2.80米”“卧室、起居室(厅)的室内净高不应低于2.40米”。然而,经过十几年的发展,这两项标准已无法满足人民群众对于改善居住条件的新期待。

一方面,随着生活水平和营养状况的提升,中国人平均身高增长,对层高的要求相应提高;另一方面,采光、通风等住宅性能指标的改善在很大程度上也有赖于层高的增加。

层高的增加,看似简单的数字变化,实则关乎人民群众的居住获得感、幸福感。

层高的增加,不仅为扩大窗户面积,改善室内通风和采光、降低潮湿和霉变风险提供了可能,还为增加楼板构件厚度、加装隔声板提供空间,可以有效解决长期困扰居民的隔音问题。

层高的增加,可以支持多种装修风格和空间布局,如设计夹层、阁楼或开放式空间等,满足不同家庭的个性化需求,同时为中央空调、管道式新风、地暖等建筑设备的安装提供了更大空间,破解了传统住宅设备安装的“空间焦虑”。

此外,层高的增加,为全屋智能设备预留了安装空间,为装配式装修、光伏屋顶、模块化家居等新技术集成开辟了应用场景,为未来便捷、舒适的生活



广东省珠海市横琴澳门新街坊小区

体验创造了条件。

面对老房子改造成“好房子”的命题,新的层高标准同样提供了参考。在老旧小区改造中,可以通过空间改造和其他设计布局方法,增加房屋的采光量和空气流通性,努力使房屋达到和“层高3米”相近的居住体验。

标准水平决定房屋品质。随着我国住房需求从“有没有”转向“好不好”,人们期待住上安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。标准的迭代升级,正是对人民群众改善居住条件新期待的积极回应。

住宅层高标准的调整只是推动“好房子”建设的一部分。当前,中央和地方正在加紧构建支持住房

品质提升的制度和标准体系。《好房子建设指南》《住宅项目规范》等全国性标准规范修订出台后,将作为强制性国家标准,引导地方进行相关标准修订,全面提高房屋设计、材料、建造、设备以及无障碍、适老化、智能化等标准。

“好房子”建设是房地产业高质量发展的重要方向。对房地产行业来说,“好房子”建设既是机遇也是挑战。“好房子”对功能、质量、体验等方面的更高标准,要求房企尽快把新标准融入产品设计,打造不同价位的优质住宅产品。谁抓住了人民群众对改善居住条件的新期待,谁就能在品质竞争时代把握先机、赢得市场。